

**Глуценко Тетяна Анатоліївна,
Тимошенко Єлизавета Анатоліївна**

студентки 4-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»

**ПРОБЛЕМИ КРИМІНАЛЬНОГО РИНКУ
ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Ринок нерухомості має важливе значення для розвитку і функціонування економіки країни. На сьогодні він досяг високого рівня розвитку та складає значну частку національного валового доходу України, адже для людини житло – це одна з головних потреб та найбільша економічна цінність.

Приватна власність на житло гарантується Конституцією України і, відповідно до ст. 150 Житлового кодексу України, власник має право на свій власний розсуд відчужувати, дарувати, продавати, заповідати житло, а також укладати інші угоди, не заборонені законом. Водночас, багато з них укладається через обман та зловживання довірою, що завдає шкоди майновим інтересам громадян, нормальному функціонуванню обігу житла і порушує встановлений порядок здійснення правочинів.

Злочинність у сфері ринку житлової нерухомості в рамках інституціональної теорії криміналізації суспільства, методологічні засади якої обґрунтував В. М. Дрьомін, розглядається як різновид кримінальної практики – соціальна протиправна практика. Тобто вона проявляє себе як соціальний інститут і реалізується як сукупність стійких і масових соціальних дій (взаємодій), пов'язаних із порушенням різних норм права [2, с. 28-29]. У цьому випадку – у злочинній діяльності в сфері ринку житлової нерухомості.

Найбільш поширеними злочинами, предметом яких є житлова нерухомість, є злочини у сфері службової діяльності, проти власності, у сфері господарської діяльності, а також проти життя та здоров'я особи. Тобто вони можуть здійснюватися різними способами і охоплюють широкий спектр розділів і статей Кримінального кодексу України.

Нерухомість не є предметом «традиційних» викрадень – крадіжки, грабежу та розбою, так як саме по собі захоплення нерухомості без оформлення права власності на неї не може розглядатись як викрадення. Нерухоме майно є об'єктом вимагання та шахрайства, з чого слідує що складом цих злочинів є не лише заволодіння правом на майно, а і зобов'язальних прав [3, с. 7].

Щодо того, яким чином здійснюються злочини у цій сфері, то існує кілька напрямків. Перший – це махінації з ринком первинного житла, до якого входять, наприклад, подвійні продажі майнових прав.

Другий – вторинний ринок – продаж квартир за дорученнями, підробленими документами та дублікатами. Також останнім часом популярним стало шахрайство в мережі Інтернет – це продажі квартир в результаті фіктивних лотерей, де «переможцям» необхідно сплатити лише державне мито від вартості квартири. Тобто з кожним днем виникають все нові схеми, і щоб не стати їх жертвою, необхідно дуже виважено обирати об'єкти для придбання, перевіряти надійність інформації забудовників, покупця, продавця, уважно ознайомлюватись з оригіналами усіх документів тощо.

Ринок житлової нерухомості в Україні станом на 2018 характеризується недосконалістю законодавчої бази, низькою платоспроможністю громадян, невеликим, але досить стабільним, відкладеним попитом на житло, підвищеною пропозицією. Питання покупки житла досить актуальне для українців, незважаючи на війну на сході України, економічну нестабільність та інші ризики. Залишається велика кількість невирішених проблем, пов'язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян, законодавчим регулюванням цієї сфери тощо.

Тобто ринок житлової нерухомості фактично залишається неврегульованим та некерованим у зв'язку з тим, що необхідно обирати більш ефективні та сучасні способи боротьби з новими злочинами. Великі обсяги готівкових коштів притягують значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців, які використовують все новіші, більш витончені схеми, користуючись тими чи іншими прогалинами чинного законодавства, відсутністю єдиної скоординованої системної державної політики протидії такій діяльності.

Злочинність з житловою нерухомістю є найбільш небезпечною тому, що групи осіб, які їх здійснюють, стійкі, мають достатньо повну інформацію про осіб, вимушених у силу багатьох обставин змінювати свої житлові умови, і їм притаманні всі ознаки організованих злочинних груп: внутрішня структурованість, ієрархічність, чіткий розподіл функцій. Також вони приховують свою діяльність, що є дуже небезпечним у зв'язку з тим, що жертви не можуть відновити свої права, а також можуть залишитись без засобів до виживання. Разом з цим, злочини у сфері ринку житла вчиняються й представниками інших, зовні благополучних прошарків суспільства, що дає підстави стверджувати, що злочинність у сфері житлової нерухомості в нашій країні стала свого роду способом життя [1, с. 590].

Отже, проблеми на ринку житлової нерухомості можливо вирішити, але для цього необхідно запроваджувати ефективніші засоби протидії та контролю сучасним способом злочинних посягань і діяльності злочинних груп, а також створити такі можливості державного захисту, які б гарантували захист прав громадян, стабільність цього ринку. Впровадження єдиної скоординованої системної державної політики та покращення законодавчої підтримки цієї сфери дозволить досягти

позитивних результатів та змін ситуації на кримінальному ринку житлової нерухомості. Такі зміни необхідно впровадити щоб забезпечити захист інтересів громадян та держави.

Список використаних джерел

1. Дикий О. В. До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні / О. В. Дикий // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. / редкол. : С. В. Ківалов (голов. ред.), В. М. Дрьомін (заст. голов. ред.), Ю. П. Аленін [та ін.] ; відп. за вип. В. М. Дрьомін ; МОНмолодьспорт України, НУ ОЮА. — Одеса : Юрид. л-ра, 2012. — Вип. 64. — С. 586-593.
2. Дрьомін В. М. Злочинність як соціальна практика: інституціональна теорія криміналізації суспільства : монографія / В. М. Дрьомін. — О. : Юрид. л-ра, 2009. — 616 с.
3. Клепицький І. А. Нерухомість як предмет викрадення та вимагання. // Держава і право. — 2000. — №3. — С. 50-56.

Ключові слова: злочинність, ринок житлової нерухомості, кримінальна практика, проблеми, причини злочинності.

Науковий керівник: доц., к.ю.н. Дикий О. В.

Гончаренко Аліна Олександрівна

студентка 1-го курсу магістратури Інституту кримінальної юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»

ІНСТИТУЦІЙНІ ЗАХОДИ НЕОБХІДНІ ДЛЯ СИСТЕМ БОРОТЬБИ З ВІДМИВАННЯМ ГРОШЕЙ В УКРАЇНІ

Протидія легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, набула сьогодні особливої актуальності. Глобалізація світових господарських зв'язків та впровадження у фінансову сферу новітніх технологій підвищують уразливість фінансової системи, що надає можливість легалізувати доходи, одержані злочинним шляхом. Підвищений інтерес до цієї проблематики пояснюється, насамперед, транснаціональним характером розглядуваного виду злочину, що обумовлює його підвищений ступінь суспільної небезпеки і високу поширеність одночасно. Тому актуальним залишається питання впровадження заходів, які були б ефективними у боротьбі з відмиванням грошей.

Окремими теоретичними та практичними аспектами щодо даного питання займалися такі науковці як: Баліна С. Н., Бірюков Г. М.,